RELAZIONE TECNICA IN RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI SULLA METODOLOGIA DI STIMA E SUL VALORE UNITARIO DI MERCATO.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 2/2025
G.E. Dott./ssa: Anna Loredana Ciulla
LOTTO N.: 1-2
BENE: Terreni Agricolo siti nel Comune di Trapani

Il sottoscritto CTU, esaminate le osservazioni della parte esecutata, riguardante solo la valutazione dei terreni agricoli, circa l'impiego dei **VAM (Valori Agricoli Medi)** e i riferimenti ad atti di compravendita di terreni contigui richiamati dalla CTP con valori di 0,379 €/mq, precisa e controdeduce quanto segue:

1. **Sulla natura dei VAM:** Si concorda con il rilievo della parte circa il limite dei VAM in una procedura esecutiva.

   In linea con la giurisprudenza costituzionale (sent. n. 181/2011), tali valori hanno natura puramente statistico-amministrativa. Pertanto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., la scrivente CTU ha proceduto alla determinazione del **più probabile valore di mercato** attraverso il metodo sintetico-comparativo (*Market Comparison Approach*).
2. Dall'analisi degli atti di compravendita richiamati dal CTP, nominato dall'esecutato, si evince un prezzo di vendita pari a 0,379 €/mq (arrotondato a 0,40€/mq).
3. Da una analisi delle visure emerge che trattasi di trasferimenti di proprietà originate da vendite dello stesso esecutato o acquisti da proprietari che ne sono venuti in possesso per successione ereditaria.

In tali contesti, il prezzo pattuito può essere influenzato dalla volontà degli eredi di liquidare rapidamente il patrimonio comune per cessare lo stato di comunione o per eliminare gli oneri fiscali e gestionali (IMU, consorzi) che il possesso dei fondi comporta.

Tali transazioni si possono configurare come **'vendite di realizzo'**, condizionate da fattori soggettivi e d'urgenza che ne riducono il prezzo rispetto alla libera contrattazione tra soggetti non condizionati.

Pertanto, tali valori non possono essere totalmente assunti come parametro ordinario di confronto.

In questa ottica lo scrivente ha reperito ulteriori atti di compravendita nel medesimo comprensorio, riferiti ad altre libere transazioni di mercato:

1. Atto del 14.06.2017 del Notaio Attilio di Vita (rep. n. 42489-Racc. 23205 -Reg. a Trapani il 23.06.2017 n. 2708)) per i terreni iscritti in C.T. al fog. 237 (contiguo ai fog. 221 e 220) p.lle 85-110 e 82 per un totale di mq. 29.670 e per un prezzo di €. 16.800 e quindi con un valore medio di **0,57 €/mq**.
2. Atto del 14.10.2016 del Notaio Attilio di Vita (rep. n. 42017-Racc. 22837 -Reg. a Trapani il 19.10.2016 n. 5717) per i terreni iscritti in C.T. al fog. 237 (contiguo ai fog. 221 e 220) p.lla 180

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANVITO MAURO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 61829db58469faac

(seminativo) per un totale di mq. 4.070,00 e per un prezzo di €. 3.000,00 e quindi con valori di **0,73 €/mq**.

A seguito di quanto su esposto e per i motivi di cui sopra, il sottoscritto volendo prendere in considerazione tutti i valori e le condizioni esposti nella perizia e nelle osservazioni, facendo quindi una media ponderale dei valori degli atti prodotti dalla CTP e dagli atti dal sottoscritto consultati, e adeguando tali prezzi alla rivalutazione Istat al Marzo 2026 determina il prezzo medio pari a **€ 0,65 al mq**.

Fonte	Coltura	Atti di compravendite	mq.	vendita	Prez./mq	Riv. Marzo 2026
ctu	*sem.*	*atto 14 giugno 2017*	*6580*	*3.800,00 €*	*0,58 €*	*0,71*
ctu	*sem.*	*atto 14 giugno 2017*	*8440*	*5.000,00 €*	*0,59 €*	*0,73*
ctu	*sem.*	*atto 14 giugno 2017*	*14650*	*8.000,00 €*	*0,55 €*	*0,68*
ctu	*sem.*	*atto 14 ottobre 2016*	*4070*	*3.000,00 €*	*0,73 €*	*0,90*
ctp	sem.	atto 16 luglio 2019	55350	21.000,00 €	0,380 €	0,47
ctp	sem.	atto 7 agosto 2020	6600	2.500,00 €	0,380 €	0,47
					Totale	3,96
					Valore Medio	0,66
					In C.T.	**0,65 €**

A seguito di ciò il sottoscritto rivede i conteggi attenendosi alle colture desunte delle visure catastali e effettuando delle riduzioni in merito all'accessibilità di alcuni singoli terreni del 50%. (beni 10 e 12)
Tale valore rappresenta la sintesi tecnica tra i dati rilevati e le caratteristiche oggettive dei beni, garantendo il principio del massimo realizzo nel rispetto della realtà economica locale.
Si allega il quadro di raffronto tra i prezzi di perizia originaria, quelli suggeriti dalla CTP e quelli rivisti del sottoscritto.

Trapani 11 Maggio 2026

Il C.T.U
Arch. Gianvito Mauro

Firmato Da: GIANVITO MAURO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 61829db58469faac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Perizia LOTTO 1 CTU						Revisione Perizia CTU			Perizia LOTTO 1 CTP		
FG	P.LLA	BENE	Coltura	STIMA	VAM/mq.	SUP.	Val./mq.	Totale	BENE	Val./mq.	Totale
221	182/1	1	Fabbr. A/4	11.681,00 €		116,81 €	100,00 €	11.681,00 €	1	100,00 €	11.681,00 €
221	182/2	2	Fabbr. A/5	13.454,00 €		67,27 €	200,00 €	13.454,00 €	2	200,00 €	13.454,00 €
221	181	3	Sem.	7.060,92 €	0,96 €	6.807,00	0,65 €	4.424,55 €	3	0,40	2.800,00 €
221	98	4	Sem.	916,40 €	0,86 €	790,00	0,65 €	513,50 €	4	0,40	320,00 €
221	51	5	Sem.	5.104,00 €	0,86 €	4.400,00	0,65 €	2.860,00 €	5	0,40	1.800,00 €
221	53	6	Sem.	10.231,20 €	0,81 €	8.280,00	0,65 €	5.382,00 €	6	0,40	3.300,00 €
221	91	7	Sem.	3.746,80 €	0,86 €	3.230,00	0,65 €	2.099,50 €	7	0,40	1.900,00 €
			Tot.	**52.194,32 €**				**40.414,55 €**			**35.255,00 €**
			spese	7.000,00 €				7.000,00 €			7.000,00 €
			rid. 0,15	7.829,15 €				6.062,18 €			5.288,25 €
			TOTALI LOTTO 1	**37.365,17 €**				**27.352,37 €**			**22.966,75 €**

Perizia LOTTO 2 CTU						Revisione Perizia CTU			Perizia LOTTO 2 CTP		
FG	P.LLA	BENE	Coltura	STIMA	VAM/mq.	SUP.	Val./mq.	Totale	BENE	Val./mq.	Totale
220	281/1	8	Fabbr. C/3	37.430,00 €		149,72 €	250,00 €	37.430,00 €	8	250,00 €	37.430,00 €
220	274	9	Sem.	24.231,27 €	1,33 €	16.719,00	0,65 €	10.867,35 €	9	0,40 €	6.700,00 €
			Uliv.			1.500,00	1,95 €	2.925,00 €		1,20 €	1.800,00 €
235	47	10	Sem.	15.310,50 €	0,59 €	20.300,00	0,33 €	6.597,50 €	10	0,20 €	4.000,00 €
			Uliv.			5.650,00	1,95 €	11.017,50 €		1,20 €	6.500,00 €
238	29	11	Sem.	10.248,00 €	0,61 €	16.800,00	0,65 €	10.920,00 €	11	0,40 €	6.700,00 €
238	30	12	Sem.	7.911,00 €	0,30 €	26.370,00	0,33 €	8.570,25 €	12	0,20 €	5.000,00 €
			Tot.	**95.130,77 €**				**88.327,60 €**			**68.130,00 €**
			spese	8.000,00 €				8.000,00 €			8.000,00 €
			rid. 0,15	14.269,62 €				13.249,14 €			10.219,50 €
			TOTALI LOTTO 2	**72.861,15 €**				**67.078,46 €**			**49.910,50 €**
			TOTALE LOTTI	**110.226,33 €**				**94.430,83 €**			**72.877,25 €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GIANVITO MAURO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 61829db58469faac